

## **SONNE PUR: Stilvoller Wohnraum mit moderner Küche**



**Objektnummer: 5420/6379**

**Eine Immobilie von Roderick Scherer**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 8401 Kalsdorf bei Graz                   |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1982                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 84,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1  |
| <b>Keller:</b>                       | 6,00 m <sup>2</sup>                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 143,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,80                            |
| <b>USt.:</b>                         | 13,32 €                                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nina Antley**

Roderick Scherer Immobilien GmbH  
Sankt Veiter Straße 12  
8045 Graz

T +43 676 36 46 890







**RODERICK SCHERER**  
IMMOBILIEN

*Erfahrung schafft Vertrauen.*

**Graz - Wien - Linz - Salzburg - Klagenfurt**

Mit über einem Jahrzehnt Erfahrung helfen wir Menschen dabei, Immobilien sicher zu kaufen und zu verkaufen.

**Profitieren auch Sie von unserem Netzwerk:**



Vermittlung



Verwaltung



Management



Finanzierung



Bewertung



Ankauf



Investments



Apartments

[www.roderickscherer.com](http://www.roderickscherer.com) • [info@roderickscherer.com](mailto:info@roderickscherer.com) • 0316 226 628

## Objektbeschreibung

Ein sonniger Balkon, eine ausgezeichnete Raumaufteilung und die ruhige und gut angebundene Lage zeichnen diese drei-Zimmer-Wohnung besonders aus. Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer, eine offene und stilvolle DAN-Küche mit Markengeräten und lichtdurchflutetem Wohn- und Essbereich, sowie ein Badezimmer mit Dusche warten in diesem Wohnraum auf Sie. Die offene DAN-Küche ist mit einem Geschirrspüler von Miele, einer NEFF Mikrowelle mit Dampfgarfunktion und einem Ceranfeld von NEFF mit Lüftung und einem NEFF-Backofen in angenehmer Stehhöhe ausgestattet. Hier stehen Ihnen reichlich Arbeitsflächen und Platz für einen großen Esstisch zur Verfügung. Im großzügigen Wohn- und Essbereich, sowie in der Küche, ist ein hochwertiger Marmorboden verlegt, in den zwei Zimmern ist ein Parkettboden mit nahezu keinen Gebrauchsspuren verlegt. Im Badezimmer erwartet Sie eine Dusche, ein Waschtisch und ein Waschmaschinenanschluss. Im Vorraum befindet sich ein eleganter Kastenverbau von Ladenstein für Ihre Garderobe. In der gesamten Wohnung wurden großzügige Fenster- und Glasfronten verbaut, sodass Sie eine angenehme Raumatmosphäre genießen können.

- + sonniger Balkon mit Grünblick
- + zwei Schlafzimmer
- + stilvolle DAN-Küche mit Markengeräten
- + angenehme Ruhelage mit guter Anbindung
- + südliche Ausrichtung für viel Sonne
- + hochwertige Materialien
- + reichlich Stauraum
- + Carportplatz
- + gemeinschaftliche Besucherparkplätze nach Verfügbarkeit
- + ebenerdig begehbarer Keller

Die Wohnung liegt in einer **gepflegten Wohnanlage**, sodass Sie **angenehme Ruhe** erwarten können. Der **sonnige Balkon** bietet eine ausgezeichnete Grundlage für Ihr **Wohlfühlerlebnis** in dieser Liegenschaft.

**Sie möchten sich selbst von der hohen Lebensqualität in dieser Wohnung überzeugen?** Dann zögern Sie nicht und vereinbaren Sie am besten noch heute Ihren persönlichen Beratungstermin vor Ort oder bei uns im Büro unter +43 676 36 46 890. Ich freue mich auf Ihren Anruf, Nina Antley, Roderick Scherer Immobilien GmbH.

**Sie möchten diese Immobilie finanzieren?** Gerne zeigen wir Ihnen in einem kostenlosen und unverbindlichen Beratungsgespräch (vor Ort oder online) die aktuellen Möglichkeiten am heimischen Kreditmarkt auf. Unsere Finanzierungsexperten vergleichen für Sie eine Vielzahl von Banken und Bausparkassen, um für Sie die besten Konditionen zu erreichen (Laufzeit, Rate, Eigenmittel). Optimal zugeschnitten auf Ihre Bedürfnisse. **Sprechen Sie uns gerne an.**

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://roderick-scherer-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Krankenhaus <10.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <8.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Straßenbahn <9.000m

Bahnhof <1.500m

Flughafen <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap